

## REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

COMPLESSO EDILIZIO IN GRAVINA IN PUGLIA ALLA VIA F.LLI  
CERVI ANGOLO VIALE REGINA MARGHERITA

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### ART. 1

FABBRICATO AL QUALE IL CONDOMINIO SI RIFERISCE.

Il presente regolamento si applica ai fabbricati realizzati dalla "PARCO DELLA VITTORIA srl " in Gravina alla Via F.lli Cervi, angolo Viale Regina Margherita, ed in particolare alle palazzine contrassegnate dalle lettere A-B-C-D-E-F, su suolo riportato in catasto terreni al foglio 85, particelle 76, 82, 471, 472, 473, della superficie complessiva di circa mq. 10.000;

Detti fabbricati costruiti in conformità al progetto approvato dal Comune di Gravina sono costituiti da n.sei corpi di fabbrica di forma rettangolare tutti autonomi tra loro, tutti con porticato;

Detti corpi di fabbrica sono dotati di impianti di riscaldamento a gas autonomo e privi del servizio di portierato;

Tutti i corpi di fabbrica si affacciano su un ampio atrio scoperto, detto piazza condominiale, di proprietà ed uso

comune;

Sui porticati, così come identificati in pianta, in favore dei proprietari/affittuari/conduuttori a qualsiasi titolo dei locali commerciali, posti al piano terra dei fabbricati, viene istituito un diritto di servitù per l'uso ad esclusivo servizio dell'attività commerciale svolta all'interno del locale (es. stoccaggio temporaneo carrelli per la spesa, posizionamento tavolini e sedie per attività di ristorazione e simili, atc .etc.).

Con espressa indicazione, che nel caso di uso ai sensi del comma suesposto, anche la manutenzione ordinaria sarà a carico dell'utilizzatore, e fermo restando che gli usi non debbano arrecare pregiudizio al decoro del condominio, né disturbo alla quiete pubblica.

All'intero complesso si accede attraverso un passaggio pedonale posto su via F.lli Cervi che immette nella piazza condominiale, e attraverso un cancello elettrico con comando a distanza, posto su Via F.lli Cervi.

Ogni fabbricato è costituito:

- da un piano terra con locali autonomi tra loro ad uso commerciale e/o deposito;
- porticato coperto sottostante i singoli fabbricati;

- vano portone, vano scala e vano ascensore di proprietà comune ad ogni singolo corpo di fabbrica;
- n. I II III IV piani con due appartamenti per civile abitazione per ciascun piano;
- lastrico solare assegnato in proprietà esclusiva agli appartamenti posti al IV piano;

Il tutto limitatamente ai fabbricati contrassegnati con le lettere B-C-D-E-F;

Viceversa il corpo di fabbrica contrassegnato con la lettera A è composto da I II III IV piani con due appartamenti per civile abitazione per piano ed un piano V con un appartamento per civile abitazione e con lastrico solare a livello, sovrastante parte del fabbricato denominato B assegnato in proprietà esclusiva al detto appartamento, oltre i locali terranei sottostanti ed i porticati;

Il solaio di copertura, costituenti terrazzi a livello di piano dell'appartamento al V piano del fabbricato A si appartengono in proprietà esclusiva al proprietario di tale appartamento;

Tutto il complesso edilizio poggia su numero tre piani interrati a cui accede, per il secondo ed il terzo piano

interrato, adibiti a garages e cantinole, attraverso una rampa condominiale il cui accesso è posto sul prospetto principale di via F.lli Cervi, mentre al il primo piano interrato, non condominiale, si accede a mezzo **rampa non condominiale** che garantisce l'accesso al suddetto piano interrato, al locale condominiale pompe antincendio ed alla cabina ENEL a servizio del fabbricato.

A titolo di corrispettivo per la servitù di passaggio, costituita in favore del condominio per l'accesso ai suddetti locali antincendio e cabina Enel, viene stabilito che la sola manutenzione ordinaria della rampa è posta a carico del condominio stesso, mentre la manutenzione straordinaria resta a carico della proprietà.

Nei singoli garage sono allocate le riserve idriche a servizio di ogni appartamento;

## **ART. 2**

UNITA' IMMOBILIARI IN PROPRIETA' ESCLUSIVA E LORO VALORE  
PROPORZIONALE

Dell'intero complesso innanzi descritto costituiscono distinte e singole unità immobiliari ciascun locale in piano terra, ciascun appartamento, ciascun box auto e

cantinola;

Il valore delle singole unità immobiliari, facenti parte del descritto complesso edilizio è determinato sia in relazione all'intero complesso condominiale, così come sopra individuato, sia anche in relazione ad ogni singola scala o palazzina della quale è parte costituente;

Tale valore è espresso in millesimi mediante i prospetti di cui alle tabelle allegate al presente regolamento e che si intendono espressamente accettate da parte dei condomini.

### **ART. 3**

COSE DI PROPRIETA' COMUNE ED ENTITA' DELLE QUOTE DI  
COMPROPRIETA'

COSE DESTINATE AD USO COMUNE

Costituiscono oggetto di proprietà comune:

a) di tutti i proprietari esclusivi delle singole unità immobiliari che costituiscono l'intero complesso edilizio:

- muro di confine con scuola di via Cervi in cemento armato, ringhiera di protezione, cancelli automatici;
- l'impianto d'illuminazione degli spazi scoperti;

- il collettore principale dell'acqua potabile sino al punto di diramazione delle singole scale;

- il collettore principale della fogna fino al punto di diramazione delle singole scale;

Costituiscono altresì oggetto di proprietà comune le strade interne, e l'atrio interno o piazza condominiale;

Infine costituisce proprietà comune l'impianto di illuminazione delle strade interne e degli spazi comuni, le rampe di discesa e salita dai piani interrati, fatta eccezione per la rampa di accesso al primo piano interrato, gli spazi di manovra del secondo e del terzo piano interrato;

Intestato al condominio è il contatore erogatore di energia elettrica dell'impianto d'illuminazione degli spazi comuni;

Intestato al condominio è il contatore erogatore dell'acqua a servizio delle parti comuni;

Intestati alle singole scale A-B-C-D-E-F sono i contatori erogatori di energia elettrica delle stesse ed i contatori erogatori di acqua delle singole scale;

- l'entità delle quote di comproprietà dei singoli partecipanti al condominio è espressa in millesimi nella

tabella del prospetto di cui appresso.

b) Costituiscono oggetto di proprietà comune di ciascun gruppo di proprietari esclusivi delle unità immobiliari facenti parte di ciascuna scala le seguenti opere:

- le parti costitutive del rispettivo edificio, le opere, le installazioni e i manufatti che sono indispensabili al godimento e alla conservazione di ciascun singolo edificio quali:

- il suolo su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, i muri perimetrali, l'impianto e la cabina dell'ascensore, con esclusione del lastrico solare di copertura;

- l'entità delle rispettive quote di comproprietà è espressa in millesimi nella tabella del prospetto di cui appresso.

B) appartiene in comproprietà a ciascun gruppo di proprietari-esclusivi delle unità immobiliari di cui si compone ciascuna scala:

- il porticato;

- il completo impianto di alimentazione della acqua potabile compreso l'autoclave e il relativo impianto elettrico nonché la rete di distribuzione sino al punto di diramazione all'interno delle singole unità

immobiliari;

-l'impianto di antenna centralizzata degli apparecchi televisivi;

-l'impianto di citofono sino al punto di arrivo nelle singole unità immobiliari;

- i muri dei vani della scala, il portone di accesso, con l'antistante spazio adibito a porticato, l'androne con i relativi accessori e gli infissi di chiusura, la scala di accesso ai piani superiori con tutti gli accessori e il relativo impianto di illuminazione;

L'entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti al condominio è espressa in millesimi per ciascuna scala nelle tabelle allegate;

#### **ART. 4**

Gli appartamenti di cui si compone l'intero fabbricato possono essere destinati a qualsiasi uso purchè non in contrasto con le disposizioni di legge e con il decoro del condominio;

#### **ART. 5**

INDIVISIBILITA' DELLE COSE COMUNI - MODIFICAZIONI DELLE STESSE.



Le parti comuni all'edificio sono indivisibili.

L'Assemblea del condominio, con il consenso di tutti i condomini può consentire l'uso separato di quelle cose la cui divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa comune a ciascun condomino.

I condomini non possono apportare innovazioni nè modificazioni alle cose comuni, anche se dirette al miglioramento e all'uso più comodo ed al maggior godimento di esse, se non previa deliberazione dell'Assemblea dei condomini approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti ed i due terzi del valore dell'edificio, ai sensi del 5° comma dell'art. 1136 del Codice Civile.

E' fatto comunque assoluto divieto ai condomini di modificare le facciate esterne del complesso, apponendovi inferriate o grate di protezione a qualsiasi apertura, ovvero doppi infissi esterni;

I proprietari esclusivi dei lastrici solari potranno realizzare sullo stesso coperture, pergolati, gazebo et simili con manufatti in legno lamellare o ferro battuto delle tipologie previste, a titolo esemplificativo, nel catalogo Unopiù e simili, i suddetti proprietari

esclusivi, avranno altresì il diritto a realizzare sulla propria proprietà qualsiasi altra opera, conforme alle norme urbanistiche vigenti al momento della realizzazione dell'opera, senza obbligo di comunicazione all'amministratore o legale rappresentante del condominio. In caso di realizzazione di opere fisse (muretti, giardini pensili e simili) è fatto l'obbligo di utilizzare materiali conformi a quelli utilizzati per la realizzazione del complesso condominiale tipo: splittato faccia a vista, pietra bianca, mattoncini color cotto tipo Pica etc. delle medesime colorazioni e tipologia di quelli già esistenti in loco;

in particolare sono autorizzati sin d'ora a tali realizzazioni i proprietari degli immobili individuati con le seguenti lettere: A9, B7, B8, C7, C8, D7, D8, E7, E8, F7, F8.

Tutti i condomini potranno apporre a loro cura e spese tende parasole nei propri balconi e/o a servizio dei locali terranei a condizione che la colorazione dei teli sia color crema quanto più simile possibile al colore della facciata esistente;

Tutte le unità immobiliari, ivi compresi i locali

commerciali sono dotati di predisposizione per la climatizzazione, le unità esterne dovranno essere occultate alla vista, nella parte interna dei balconi per gli appartamenti e dietro le quinte architettoniche dei porticati pubblici per i locali commerciali, fatte salve le difformità esistenti all'atto della consegna degli immobili che sono giustificate da esigenze di carattere strutturale.

Il condomino che viola quanto previsto dai commi precedenti ha l'obbligo della riduzione al pristino stato a sua cura e spese delle cose modificate nonché al risarcimento di tutti gli eventuali danni.

Fatto salvo quanto sopra descritto ed autorizzato, relativamente ai lavori per cui non è prevista espressamente la comunicazione preventiva all'amministratore, solo se i lavori da eseguirsi abbiano i caratteri della necessità e della urgenza un condomino può prendere l'iniziativa della loro esecuzione senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea o dell'Amministratore, dandone tempestiva comunicazione;

Il condomino che in base all'art. 1134 c.c. abbia eseguito i lavori necessari ed urgenti nell'interesse del

condominio, ha diritto al rimborso integrale delle spese escluso ogni particolare compenso per le sue prestazioni per cui potrà chiedere il relativo importo all'Amministratore presentando idonea documentazione giustificativa;

Per le spese voluttuarie eseguite da un condomino, anche in buona fede, senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea non spetta alcun rimborso.

Per le spese utili il condomino che le avesse eventualmente eseguite senza la preventiva autorizzazione, ha diritto al rimborso nella misura minima tra la somma spesa e le migliorie apportate;

## **ART 6**

### **ASSICURAZIONE**

L'intero edificio può essere assicurato contro i danni del fuoco, del fulmine, e dello scoppio del gas, degli apparecchi a vapore, ed altri eventi calamitosi per un capitale corrispondente al valore di ricostruzione.

Ciascun condomino ha facoltà di assicurare le cose proprie mediante contratto integrativo, per quel valore che ritenga non coperto dal contratto principale.

L'Assemblea con la maggioranza prevista dal 2° comma

dell'art. 1136 del C.C. sceglierà l'istituto assicuratore e determinerà il capitale di cui al comma precedente nonchè le successive variazioni di esso che si rendessero opportune.

L'indennità deve essere reimpiegata nella ricostruzione, a tal fine il pagamento di essa deve essere vincolata a favore del condominio nella persona dell'Amministratore.

Ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione, tutti i condomini concorreranno ad integrarla, in proporzione della rispettiva quota risultante dalle tabelle allegate, per il ripristino delle cose comuni che fossero danneggiate.

Un perito scelto dall'Assemblea, quale arbitro unico, determinerà il danno subito dalle cose comuni e quello subito dalle cose assicurate di proprietà singola al fine di ripartire proporzionalmente, fra il condomino e le proprietà singole l'indennizzo pagato.

L'eventuale eccedenza dell'indennità relativa alle cose comuni sarà ripartita fra i condomini secondo il valore delle loro rispettive proprietà.

#### **ART. 7**

SERVITU'

Si costituiscono e/o si riconoscono come regolarmente costituite, anche per destinazione del padre di famiglia le seguenti servitù:

a) a carico delle corsie di scorrimento e manovra dei cortili interni e a favore di ciascuna unità immobiliare, servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi con qualsiasi mezzo meccanico.

b) a carico di ciascuna parte ed in favore di ciascuna scala secondo il relativo tracciato, servitù di attraversamento di condotte e tubazioni di qualsiasi genere;

c) a favore dei balconi degli appartamenti ai piani superiori prospicienti le strade interne e la piazza interna condominiale, e a carico di queste, servitù di affaccio, veduta e sporto;

d) a favore dei locali commerciali ed a carico di ciascuna scala, l'attraversamento di canne fumarie a norma di legge per lo svolgimento delle attività commerciali o artigianali che ne richiedano l'uso, senza possibilità di opposizione alcuna da parte dei condomini;

E' fatto divieto di stendere e sciorinare i panni fuori dal parapetto dei singoli balconi;

I panni vanno sciorinati tassativamente all'interno dei balconi dopo esser stati strizzati e con divieto di stillicidio;

d) tutte le servitù necessarie al funzionamento degli impianti e dei servizi comuni ed all'uso delle cose di proprietà esclusiva.

e) E' fatto divieto di modificare il colore della tinteggiatura se non unitamente a tutto il complesso.

#### **ART. 8**

DOVERI DEI CONDOMINI IN ORDINE ALLE COSE DI PROPRIETA'

#### ESCLUSIVA

Ogni proprietario esclusivo è obbligato ad eseguire, nei locali di sua proprietà quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini e compromettere la stabilità, l'uniformità esteriore ed il decoro dell'edificio;

Ogni condomino è obbligato a dare immediato, avviso all'Amministrazione di qualunque guasto che possa costituire fonte di pericolo per gli altri condomini.

I condomini non possono eseguire nel proprio appartamento innovazioni o lavori che possono menomare la statica, l'igiene e lo stile architettonico dell'edificio né opere

che rechino danno alle parti comuni dell'edificio od agli alloggi e locali degli altri condomini.

I proprietari, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere o di lavori, debbono darne notizia all'Amministratore del condominio, fermo restando il disposto dell'art. 1122 C.C.

#### **ART. 9**

DOVERI DEI CONDOMINI IN ORDINE ALLE COSE DI

PROPRIETA' COMUNE

Quando si devono eseguire lavori agli appartamenti o locali di proprietà esclusiva è ammessa l'occupazione delle cose comuni, purché questa sia limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile e non impedisca del tutto l'uso delle cose stesse da parte degli altri condomini. Di tale occupazione va dato tempestivo avviso all'Amministrazione ai fini dell'osservanza dei suddetti limiti e condizioni;

Salvo quanto innanzi nessun condomino può occupare anche temporaneamente con costruzioni provvisorie o con oggetti mobili di qualsiasi specie, le scale, i porticati, gli anditi ed in genere i locali e gli spazi di proprietà o di uso comune. E' fatto divieto assoluto di sosta per le



auto biciclette ed qualsiasi altro veicolo, ad eccezione delle carrozzelle et similia per portatori di handicap, sulle strade condominiali, sulla piazza comune ed all'interno dei portoni e comunque per il tempo strettamente necessario per lo svolgimento della loro funzione.

#### **ART. 10**

##### OBBLIGHI PARTICOLARI DEI CONDOMINI

Il condomino deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio; in difetto di che si intenderà domiciliato, agli effetti del presente regolamento, nei locali di sua proprietà.

In caso di trasferimento di proprietà il nuovo proprietario subentra nei rapporti del condomino assumendo tutti i diritti e doveri del cedente e pertanto il condomino alienante è tenuto:

- a) a comunicare all'Amministratore le generalità del nuovo proprietario;
- b) a far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente regolamento che dovrà essere richiamato nell'atto di trasferimento;
- c) a cedere al nuovo proprietario la sua quota di

comproprietà dei fondi comuni e di riserva per spese straordinarie e d'ammortamento impianti.

II condomino subentrante è tenuto solidamente col predecessore al pagamento dei contributi per l'anno in corso e per quello antecedente.

I contributi versati dai condomini nel fondo comune e nel fondo speciale di riserva sono irripetibili. Nel caso in cui nella proprietà o nell'usufrutto del piano o frazione di piano, cui si riferiscono subentri un altro titolare, i contributi stessi rimangono a lui attribuiti, dovendo le parti interessate provvedere fra esse all'eventuale conguaglio. Nel caso di perimento parziale, l'Assemblea può deliberare la ricostruzione della parte comune che è stata distrutta ripartendo la spesa in proporzione dei diritti di ciascun condomino sulla parte stessa;

I condomini che non intendono partecipare alla ricostruzione sono tenuti a cedere i loro diritti anche sulle parti di loro esclusiva proprietà agli altri condomini o a taluno di essi con preferenza per coloro che subiranno maggior danno ed, in caso di parità di danno per coloro che abbiano subito maggior danno ed abbiano una quota maggiore di proprietà;

Il corrispettivo della cessione è determinato da una stima compilata da un perito nominato dall'Assemblea;

Agli effetti dell'art. 1128 Codice Civile per determinare se si tratti di perimento totale o parziale, bisognerà tener conto soltanto del valore della parte distrutta rispetto a quella rimasta indenne, senza tener conto nè del valore del suolo, nè di quello delle fondazioni.

Devesi considerare perimento parziale, la rovina dell'edificio per una parte che rappresenti un valore inferiore ai tre quarti.

In caso di rovina o demolizione dell'edificio o perimento per una parte rappresentante i tre quarti del suo valore, come innanzi determinato, ciascuno dei partecipanti può chiedere la vendita del suolo e del materiale di risulta ed in genere di tutte le cose, che occorrono a costituire l'edificio distrutto, salvo che non sia chiaramente dimostrabile che le parti rimaste siano di proprietà esclusiva nel qual caso appartengono al legittimo proprietario. La vendita deve essere effettuata mediante un'asta pubblica, salvo che vi sia il consenso unanime di tutti i condomini per una vendita a trattativa privata.

La ripartizione delle somme ottenute dalla vendita sarà fatta in base al valore venale della quota di proprietà spettante a ciascuno sulle singole cose vendute prima della rovina o demolizione.

Tale valore sarà determinato da un perito nominato dall'Assemblea;

#### **ART. 11**

##### **SPESE CONDOMINIALI**

Le spese condominiali si distinguono in ordinarie e straordinarie.

Ordinarie sono quelle necessarie alla conservazione e manutenzione ordinaria delle varie parti dell'intero complesso condominiale e dei singoli fabbricati che lo compongono, al funzionamento dei servizi comuni, all'assicurazione dell'edificio condominiale, all'amministrazione del condominio. Straordinarie sono le spese che si rendono necessarie a seguito di eventi imprevisti, di carattere eccezionale, determinati dal caso fortuito, forza maggiore o da ordinanza dell'autorità amministrativa, e quella per le opere di innovazione riguardanti le cose comuni deliberate dall'Assemblea a norma dell'art.1120 del Codice civile,

nonchè il risarcimento di danni ad uno o più condomini causati in seguito alla esecuzione di lavori di interesse comune.

Nessun comproprietario può sottrarsi al pagamento per il contributo delle spese mediante abbandono o rinuncia alla comproprietà delle cose comuni.

#### AMMINISTRAZIONE RAPPRESENTANZA

#### SEZIONE I AMMINISTRAZIONE

#### **ARTICOLO 12**

#### AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

L'Amministrazione e sorveglianza dell'intero complesso edilizio condominiale è affidata ai seguenti organi:

- A) Assemblea di scala e suo Capo condomino;
- B) Consiglio dei Capi Condomini ed Amministratore per le questioni espressamente delegate per iscritto ai capi condomini da parte delle Assemblee di scala relativamente alle sole cose di proprietà dell'intero complesso;
- B) Assemblea generale e suo Amministratore, se relativi alle sole cose di proprietà dell'intero complesso (recinzione, piazza condominiale, strade interne, autoclave, giardino, aiuole, cancelli elettrici, impianto d'illuminazione et similia);

## ARTICOLO 13

### ASSEMBLEA

L'assemblea ha le funzioni che le attribuisce la legge ed il presente regolamento. Essa è ordinaria e straordinaria.

L'Assemblea dei condomini si riunisce in via ordinaria una volta all'anno, non oltre i 30 gg. dalla chiusura dell'esercizio finanziario, e in via straordinaria ogni volta che l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da un numero minimo di due condomini ai sensi dell'art. 66 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata a mezzo posta o con raccomandata a mano almeno cinque giorni prima della data fissata, insieme con copia del rendiconto, del bilancio preventivo e del riparto spese, al domicilio dichiarato da ciascun condomino.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno, dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alle deliberazioni dell'assemblea e della data

dell'adunanza in seconda convocazione che può essere fissata un giorno successivo alla prima, ma non oltre i dieci giorni dalla medesima a norma dell'art. 1136 Codice Civile.

Se l'Amministratore o il Consiglio dei condomini omettono di convocare l'Assemblea, questa può essere convocata da ciascun condomino con le formalità di cui sopra;

Alla seduta dell'Assemblea hanno diritto di intervenire tutti i condomini;

Nel caso in cui vi sia contestazione sulla proprietà di un appartamento, avrà diritto ad intervenire chi abbia il possesso dell'appartamento stesso, ai termini degli articoli 1140 e 1148 Codice Civile. Se un appartamento è stato concesso in enfiteusi il diritto di intervenire alla assemblea spetta all'enfiteuta. Nel caso di comunione, di usufrutto o di diritto d'abitazione si applicheranno le norme contenute nell'articolo 67, 2 e 3 comma delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona anche estranea al condominio, che non sia l'Amministratore, con delega

scritta anche in calce all'avviso di convocazione. Non sono ammesse più di due deleghe alla stessa persona.

Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in Assemblea che sarà designato dagli interessati, in difetto vi provvederà per sorteggio il Presidente dell'Assemblea;

I convenuti all'Assemblea ordinaria e straordinaria, trascorsi quindici minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un Presidente e un Segretario, scegliendoli tra i partecipanti al condominio, escluso l'Amministratore.

II presidente dovrà accettare la validità della costituzione dell'adunata, e tale accertamento rimarrà efficace per tutta la durata dell'Assemblea stessa, regolare la discussione e le votazioni, proclamare l'esito delle stesse.

Il Segretario dovrà redigere il verbale dalla seduta mettendo in rilievo le deliberazioni adottate.

L'assemblea generale è regolarmente costituita quando tutti i condomini sono stati invitati alla riunione e quando gli intervenuti, in proprio o per delega,



rappresentano, in prima convocazione i due terzi del valore dell'edificio, calcolato sulla base dei millesimi di proprietà e i due terzi dei partecipanti al condominio ed, in seconda convocazione, qualunque quota del valore dell'edificio e qualsiasi numero de partecipanti.

Si possono discutere in Assemblea solo gli argomenti posti all'ordine del giorno ed indicati nell'avviso di convocazione.

La discussione delle materie poste all'ordine del giorno può essere prorogata al giorno successivo quando ne siano stati avvertiti i condomini nell'avviso di convocazione; ma prima di riprendere la discussione dovrà essere accertata la validità della costituzione dell'Assemblea, giusta la norma sopra indicata. Le votazioni devono farsi sempre per appello nominale.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio come innanzi calcolato.

Se l'assemblea di prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero, la deliberazione presa nell'Assemblea di seconda convocazione è valida se

riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio come sopra calcolato.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'Amministratore, o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalla attribuzione dell'Amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità, devono essere sempre prese con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio come innanzi calcolato.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 del codice civile, devono esser sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio espresso in millesimi nella citata Tabella A.

Quando la deliberazione riguarda provvedimenti relativi a cose comuni o di uso comune per un limitato numero di proprietari, alla formazione della maggioranza necessaria per la validità della deliberazione potranno prendere

parte soltanto i proprietari direttamente interessati al provvedimento stesso e cioè i partecipanti ai servizi od alla comunione delle parti dell'edificio cui il provvedimento si riferisce.

Le maggioranze numeriche per le deliberazioni indicate nell'art.1136 del codice civile saranno dunque formate dalla maggioranza di detti proprietari interessati, purchè essi rappresentino, a seconda dell'importanza dell'oggetto della deliberazione, un terzo, la metà o due terzi del valore per i piani o porzioni di piani appartenenti ai proprietari interessati, espresso in millesimi nella tabella dell'allegato prospetto che si riferisce alle cose o di uso comune oggetto dei provvedimenti medesimi.

Per tali Assemblee parziali valgono le stesse norme dell'Assemblea generale.

Quando si tratti di provvedimenti relativi a cose o servizi comuni soltanto ad un gruppo di condomini, le relative deliberazioni non possono pregiudicare gli interessi degli altri partecipanti o dell'intero condominio.

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a

deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi alla cui conservazione o gestione non abbiano interesse o per i quali esistano rapporti di fornitura o lavoro tra essi e il condominio.

II condomino, che sia Amministratore, deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione nonché da quelli che riguardano provvedimenti da lui adottati;

Delle deliberazioni dell'Assemblea il Segretario redige, come innanzi, processo verbale, il quale deve contenere:

a) il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;

b) il cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati con indicazione del valore delle rispettive quote di condominio;

e) la scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;

d) un sommario resoconto della discussione e il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;

e) qualunque dichiarazione di cui si chiede l'inserzione.

II verbale deve essere trascritto in apposito registro e

deve essere firmato dal Presidente, dal Segretario e da uno o più condomini a tale scopo delegati dall'assemblea, e deve rimanere a disposizione dei condomini presso l'Amministratore nei successivi quindici giorni. Di tale verbale deve essere data lettura alla successiva riunione.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore al condomino che ne faccia richiesta, entro cinque giorni dalla richiesta stessa col solo rimborso delle spese.

La comunicazione delle deliberazioni ai condomini assenti, ai sensi dell'art. 1137 codice civile, deve farsi dall'Amministratore al domicilio dichiarato degli stessi. In caso di urgenza è consentita la comunicazione, mediante lettera a mano con ritiro di dichiarazione di ricevuta comunicazione. L'assemblea delibera;

a) sulle eventuali modifiche del regolamento di condominio che possono essere proposte anche dai singoli condomini, osservate le disposizioni dell'art. 1138 del codice civile;

b) sulla nomina del Consiglio dei condomini;

c) sulla nomina, conferma e revoca dell'Amministratore e

sulla sua retribuzione;

d) sull'approvazione del rendiconto di gestione dell'anno precedente, sulla approvazione del bilancio preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e sulla regolarità dell'annesso prospetto di ripartizione delle spese tra i condomini, sull'ammontare del contributo dei condomini per il fondo comune e sulle modalità di versamento dello stesso;

e) sull'impiego ed erogazione del residuo attivo della gestione e delle eventuali rendite dei beni comuni;

f) sulle opere di manutenzione straordinaria, sulla costituzione di un apposito fondo di riserva per le medesime, sul contributo dei condomini a detto fondo e sulle modalità di versamento, sui prelevamenti del fondo stesso;

g) sulle innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 del codice civile e sulla ricostruzione dell'edificio;

h) sulle norme alle quali tutti i condomini debbono attenersi a tutela della reciproca tranquillità, del buono stato delle cose comuni e del decoro dell'edificio;

i) sugli orari e turni per i servizi comuni;

l) sulle liti attive e passive relative a materie che esorbitano delle attribuzioni dell'Amministratore;

m) sulla compilazione, redazione e modificazione del regolamento interno dei rapporti di convivenza fra gli utenti-condomini e locatori del descritto complesso condominiale.

Spetta inoltre all'assemblea di deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni.

Le deliberazioni prese dall'Assemblea sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione nei casi previsti dell'art.1137 secondo comma del Codice Civile.

Quando l'Assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite e di resistere in giudizio i condomini dissenzienti, con atto giudiziale notificato all'Amministratore, possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza.

Se dall'esito favorevole di una lite promossa dal condominio derivino vantaggi al dissenziente, questi è obbligato a concorrere con la quota spettantegli, nella

spesa della lite, che non sia stato possibile ripetere dall'avversario.

#### **ARTICOLO 14**

##### CAPI CONDOMINI E AMMINISTRATORE

Ogni scala, provvede, a maggioranza semplice delle quote millesimali di cui è composta, a nominare, con apposito verbale scritto in seduta regolarmente convocata da parte dell'amministratore a mezzo raccomandata anche a mano, il Capo Condomino di scala avrà la funzione di informare l'amministratore delle problematiche della propria scala e di essere delegato dai propri condomini a rapportarsi con l'Amministratore per le questioni concernenti le parti comuni del super condominio. Il Capo Condomino dura in carica per 12 mesi e la sua nomina viene effettuata entro il 31 Gennaio di ogni anno. Presta la sua opera a titolo gratuito, salvo espressa diversa statuizione dell'assemblea della sua scala.

L'Amministratore è nominato annualmente dall'Assemblea e può essere scelto anche fra estranei al condominio. L'Amministratore dura in carica un anno e può essere confermato.

La nomina avviene nel mese di gennaio e la sua funzione



termina con la nomina del nuovo Amministratore. In caso di vacanza della carica durante l'anno, la nomina dovrà esser fatta senza indugio ed il nominato resta in carica solo fino alla chiusura dell'esercizio finanziario in corso.

L'amministratore può essere revocato in qualunque tempo dall'Assemblea.

All'Amministratore spetta un compenso che viene stabilito annualmente dall'Assemblea, in sede di approvazione del bilancio preventivo. In rapporto al valore delle singole proprietà esclusive espresso in millesimi o in quota fissa, secondo quanto stabilito dall'Assemblea stessa.

L'Amministratore ha le attribuzioni e funzioni che gli attribuisce la legge ed il presente regolamento, nonché quelle altre che nei singoli casi gli saranno conferite con apposita deliberazione dell'Assemblea.

Esclusivamente per il primo insediamento del condominio e precisamente fino al 31.12.2009, viene nominato Amministratore il dott. Cavallera Fabrizio, nato a Gravina in Puglia (BA) il 17.04.1974 e residente a Gravina in Puglia (BA) in Via Roma n. 7.. Al termine del suo mandato sarà facoltà dell'Assemblea Condominiale,

decidere sulla eventuale nuova figura dell'amministratore.

## SEZIONE II

### **ARTICOLO 15**

#### RAPPRESENTANZA DEL CONDOMINIO

L'Amministratore ha la rappresentanza legale condominio nei limiti delle attribuzioni stabilite dalla legge o dei maggiori poteri conferitigli dal presente regolamento o dall'Assemblea.

Egli rappresenta tutti i partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio: a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'Amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'Assemblea dei condomini.

L'Amministratore che non adempia a quest'obbligo, può essere oggetto di revoca, ed è tenuto al risarcimento dei danni;

L'Amministratore del condominio sin d'ora è investito altresì del mandato, con ogni più ampio potere, di procedere di ufficio direttamente contro il condominio, sia direttamente che indirettamente, cioè tramite un suo eventuale inquilino, qualora dovesse trasgredire alle norme del presente regolamento, per l'accertamento delle responsabilità del trasgressore tenuto a risarcire i danni a termine di legge:

Per eventuali infrazioni alle norme sull'uso delle cose comuni e per ogni violazione delle leggi vigenti in materia di proprietà in condominio.

#### **ARTICOLO 16**

##### **EFFICACIA**

Il presente regolamento è obbligatorio per tutti gli attuali condomini, loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, e, nella parte loro spettante, per i conduttori e locatori .

#### **ARTICOLO 17**

##### **SANZIONI**

Nel caso d'infrazione ai divieti sanciti dal regolamento od alle norme impartite dall'Assemblea per i servizi

comuni, ed in genere in ogni caso d'infrazione alle norme del presente regolamento, l'Amministratore dovrà invitare per iscritto il condominio responsabile ad osservare o a far osservare le medesime; Se l'invito rimane senza effetto o si rinnovi l'infrazione l' Amministratore dovrà diffidare il condomino dandogli un termine perentorio. Persistendo l'infrazione, si dovranno adire le vie legali.

#### **ARTICOLO 18**

##### MODIFICHE

Le disposizioni del presente regolamento hanno efficacia contrattuale e saranno richiamate nei titoli di acquisto relativi alle singole unità immobiliari che costituiscono l'intero complesso condominiale e integreranno le pattuizioni in essi contenute;

Pertanto le stesse potranno essere modificate con regolare deliberazione dell'Assemblea dei condomini solamente per ciò che riguarda il disciplinare interno, l'amministrazione o la gestione.

I valori espressi nelle tabelle millesimali, di cui all'allegato prospetto, hanno valore soltanto nei casi in cui si fa ad essi richiamo nelle disposizioni del

presente regolamento e possono essere modificati, anche nell'interesse di un solo condomino nei seguenti casi:

- 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;
- 2) quando per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di espropriazione parziale o di innovazione di vasta portata, sia stato notevolmente alterato il rapporto originario tra valori dei singoli piani o porzioni di piano.

#### **ARTICOLO 19**

##### **RINVIO**

Per quanto non previsto e/o non derogato dal presente regolamento varranno le disposizioni di legge in materia;

Unitamente alla presente si allegano n.tre tabelle per ogni scala o corpo di fabbrica.

Le tabelle vanno sotto le lettere A, B e C.

La tabella A determina la ripartizione della proprietà del fabbricato. Essa ripartisce le seguenti spese:

- spese riguardanti, le strutture portanti, i muri perimetrali, cornici e pensiline, rivestimenti esterni (esclusi infissi e balconi annessi agli appartamenti);
- prospetti principali e secondari (intonaco, dipintura,

eventuali marciapiedi, frontini dei balconi);

- pluviali di scarico acque piovane;

- ricostruzione della sola ossatura delle scale, pianerottoli solaio di copertura dei torrini scala;

- colonna montante dell'impianto elettrico (tale colonna montante riguarda l'allacciamento dell'impianto alla rete pubblica fino alle diramazioni dei singoli allacci);

- colonna montante dell'impianto idrico (tale colonna montante riguarda l'allacciamento dell'impianto alla rete pubblica fino alle diramazioni dei singoli allacci);

- spese per la manutenzione e riparazione dei tratti comuni orizzontali delle tubazioni fognanti;

- spese di assicurazione dello stabile e di quant'altro previsto dall'art. 1123 del C.C;

Le tabelle B e C ripartiscono le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione riguardanti rispettivamente il corpo scala e l'ascensore.

Per quanto riguarda tutte le spese relative ai beni di proprietà comune a tutte e sei i corpi di fabbrica (recinzione, piazza comune, cancelli elettrici, aiuole, impianto di illuminazione, impianto di autoclave per

giardino, impianto antincendio, pompe di sollevamento a servizio fogna e quant'altro anche non espressamente elencato che dovesse risultare a servizio del supercondominio, le spese saranno ripartite in proporzione alle quote di proprietà corrispondenti a ciascuna scala ed indicate nelle tabelle millesimali di cui alla tabella A.

#### **ART. 20**

##### DISCIPLINARE INTERNO

Tutti i condomini ed eventuali locatori sono tenuti a comportarsi da persone educate e civili osservando le norme di buon vicinato con reciproca tolleranza e reciproco rispetto, evitando ogni motivo di molestia e disturbo agli altri;

Pertanto, oltre a quanto contenuto nel regolamento del condominio, essi sono tenuti all'osservanza delle seguenti norme particolari a tutela della reciproca tranquillità, del buono stato delle cose comuni e del decoro del complesso condominiale.

##### **Ai condomini è vietato:**

1) far trattenere e far girare i bambini in tutti i locali e gli spazi chiusi od aperti di proprietà comune;

In particolare è vietato circolare nella piazza comune con biciclette, auto, motocicli ecc, che resta solo un'area comune pedonale;

E' fatto obbligo ai genitori di sorvegliare i figli affinché nel gioco non abbiano a schiamazzare, recare o provocare guasti;

2) tenere in qualsiasi locale, di proprietà comune o non, animali di qualsiasi specie, eccettuati cani, gatti ed uccelli quando non arrechino danno o disturbo agli altri condomini. E' fatto obbligo ai detentori di cani di tenere i medesimi al guinzaglio, quando escono dall'appartamento e di evitare con ogni mezzo che abbaiando rechino disturbo ai vicini specialmente di notte e nelle ore di riposo della giornata;

3) prima delle ore 8,00 ed oltre le ore 24,00 suonare, cantare, ballare, far funzionare radio, tenere TV ad alto volume, senza il consenso dei condomini vicini;

4) tenere nei locali apparecchi o macchine o impianti rumorosi o emananti esalazioni sgradevoli o nocive, o materiali infiammabili od esplosivi;

5) piantare chiodi o altro nei pilastri di cemento armato o nei soffitti che possono rappresentare pericolo di



indebolimento della struttura dell'edificio ed in genere infiggere ferri, chiodi, ganci e simili nei muri interni e/o esterni oltre quelli predisposti dall'Impresa costruttrice;

6) sovraccaricare i pavimenti dei propri vani e terrazze in modo che possa derivarne danno ai solai e soffitti sottostanti;

7) depositare materiali, masserizie o cose sulle terrazze e sui balconi ed in genere eseguire opere su di esse che possano compromettere la stabilità o alterarne l'estetica o comunque arrecare danni.

E' soltanto consentito di collocare sui terrazzi o sui davanzali delle finestre vasi di fiori purchè siano assicurati convenientemente contro il pericolo delle cadute ed incassati nei recipienti che impediscano lo stillicidio;

8) innaffiare le piante dopo le 7,00 e prima delle ore 22.00. L'innaffiamento di piccole piante deve essere fatto senza provocare fuoriuscita di acqua dal perimetro del proprio balcone onde evitare di deturpare o bagnare i muri e recare molestia alle persone;

9) lasciare aperti i rubinetti dell'acqua;

10) arrecare danni ai muri, alle scale e alle finestre della casa trasportando mobili o cose senza le opportune cautele;

11) eseguire o fare eseguire riparazioni murarie nei locali senza il preventivo consenso dell'amministrazione;

12) trasportare nell'ascensore biciclette o mobili, cassoni in legno o di metallo onde evitare rotture al piano alle pareti della cabina;

13) depositare mobili o cose ingombranti nei luoghi comuni ed in particolare lasciare le biciclette, i passeggini, le carrozzine, le motociclette e simili nell'androne portone o sui pianerottoli;

14) spaccare legna, carbone e altro negli appartamenti e nei luoghi comuni;

15) gettare cose o sostanze ingombranti nelle latrine e nei lavandini;

16) far cadere o gettare oggetti di qualunque natura nelle scale e dai balconi o finestre prospicienti le facciate del fabbricato ed, in particolar modo, da quelle verticali interne;

17) spolverare, battere od esporre panni, tappeti, coperte od altro nelle scale, sui davanzali dei balconi e

delle finestre che prospettano sulla piazza privata interna; si potrà fare dalle ore 7,00 alle ore 9,00 solo dai balconi e dalle finestre che prospettano sulle verticali esterne alla piazza;

18) apporre targhe, dischi indicatori, cartelli od insegne nelle facciate dei fabbricati, costituenti il complesso condominiale, fatta eccezione per le aree espressamente individuate nella pianta allegata, nell'andito nelle scale o nei ripiani, ad eccezione delle targhette alle porte degli appartamenti, purchè decorose e di dimensioni normali. A chi esercita una professione ed un commercio è consentita apposizione di targhe esterne presso il portone di ingresso, secondo le indicazioni dell'Amministratore ;

19) Chiunque usi dell'ascensore lo fa a suo rischio e pericolo. Esso è vietato ai bambini di età inferiore ad anni 12, non accompagnati;

20) Ciascun condomino è responsabile, a norma degli articoli 1043 e seguenti del Codice Civile, dei danni subiti dalle cose comuni per fatto di lui o delle persone con lui conviventi, ancorchè minori, o/a loro servizio, degli animali e cose di propria proprietà;

21) Ove sorga motivo di reclamo o lagnanza o vi siano desideri da esprimere, i condomini dovranno sempre ed esclusivamente rivolgersi all'Amministratore.

Tutti i reclami relativi all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'Amministratore per iscritto.

20) I proprietari e/o fittuari, gestori a qualsiasi titolo dei locali commerciali, dovranno dotarsi di appositi strumenti per contenere le immissioni di qualsiasi genere e tipo (es. acustiche, fumi, vibrazioni, polveri et similia), prodotte eventualmente dalla propria attività, nei limiti previsti dalla legge e dovranno esibirne apposita certificazione su semplice richiesta da parte dell'amministratore.

Attività ricettive, quali per esempio Pizzerie, Ristoranti, Bar, Gelaterie, Panetterie Focaccerie, discoteche, disco bar e simili o assimilabili, dovranno rispettare gli orari di apertura previsti dai regolamenti comunali e, comunque ed in ogni caso, anche in caso di espressa deroga agli orari di apertura da parte dell'autorità preposta, non potranno arrecare disturbo al condominio con servizio ai propri clienti su eventuali tavoli o aree esterne oltre le ore 1.00 nel periodo

Giugno - Ottobre ed oltre le ore 24.00 nel periodo  
Novembre - Maggio, dovrà inoltre essere cura dei gestori  
dei locali stessi, evitare che propri clienti permangano  
in sosta nei pressi del condominio, arrecando disagi o  
schiamazzi ai condomini, oltre l'orario previsto.

21) è consentita l'installazione di insegne luminose  
indicanti l'attività, esclusivamente al di sopra delle  
luci d'accesso ai locali commerciali, con semplice  
comunicazione scritta all'amministratore, a patto e  
condizione che le stesse non deturpino l'aspetto  
esteriore del condominio e siano conformi alle leggi ed  
ai regolamenti vigenti.

22) è consentita la installazione di targhe indicanti  
l'esercizio di arti e/o professioni da parte di condomini  
aventi la propria sede all'interno del condominio,  
esclusivamente sul muraglione prospiciente la via  
Fratelli Cervi. All'uopo l'amministratore avrà l'incarico  
di far realizzare una struttura di sostegno avendo cura  
che tali targhe abbiano tutte le medesime caratteristiche  
estetiche. Il pagamento delle spese di realizzazione  
delle stesse targhe e delle tasse connesse, sarà ad  
esclusivo carico del condomino richiedente.

Gravina li